BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 06 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 1112/2020/1

Joseph Vella (ID 691749M)

-vs-

Awtorita` tal-Artijiet

Il-Bord,

Ra r-Rikors Ġuramentat ippreżentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili minn **Joseph Vella** fil-25 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-Gvern ta' Malta huwa s-sid ta' sehem ta' 4/5 tal-fond 124 Spinola Road, San Giljan. Illi s-sehem rimanenti ta' 1/5 jappartjeni lill- Andrea Zammit Tabona. Illi ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta tali fond huwa amministrat mill-Awtorita ta' l-Artijiet.*

2. *Illi dan il-fond kien gie originarjament mikri lill-genituri tal-esponenti ossija Francis u Mary Vella u dan fis-sena 1961. Illi l-esponenti li illum ghandu 71 sena ghex b'mod mhux interrot flimkien mal-genituri tieghu fil-fond in kwistjoni sal-mewt taghhom u ghadu jghix hemm sal-illum u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza*

3. *Illi konsegwentament l-esponenti huwa meqjus bhala l-inwkilin ai termini tal-Artikoli 1531F (i) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta*

4. *Illi l-esponenti gia bghat id-dokumentazzjoni neccessarja lill-Awtorita ta' l-Artijiet sabiex jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin però dan il-process ghadu ma giex finalizzat u dan minkejja illi effetivament ir-rikonoxximent tieghu bhala inkwilin isehh b'mod awtomatiku ai termini tal-Artikolu 1531F(i) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi l-esponenti gie a konoxxenza tal-fatt illi l-Awtorita intimata behsiebha titrasferixxi s-sehem taghha mill-fond in kwistjoni lill-terza persuna, ossija lill-Andrea Zammit Tabona, u dan permezz ta' divizjoni li qeghda tigi trattata u negozjata fil-prezent.*

6. *Illi pero dan it-trasferiment huwa pprojbit ai termini tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u sahasnittra jikkostitwixxi reat ai termini ta' l-istess att.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kap 573, t-trasferiment ta' kull proprjeta tal-Gvern u ghalhekk inkluz s-sehem ta' 4/5 mill-fond in kwistjoni tista biss issir bil-modi elenkati fil-lista ezawrenti moghtija mill-ligi fl-istess Artikolu li jinkludu b'sejha pubblika ossija tender, jew b'avviz ta' trasferiment b'irkant jew b'rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati haga li mhux ser issir fil-kaz odjern.*

8. *Illi mhux talli hekk talli ai termini tas-sub-artikolu (g), t-trasferiment tal-fond in kwistjoni jista biss issir favur l-esponenti li huwa l-inkwilin tal-fond ai termini tal-ligi tant li l-istess Artikolu jistipula illi;*

   (ii) Il-bejgħ tal-appartament jew tad-dar jista' jsir biss favur dawk il-persuni li jkunu qed jużaw dak l-appartament jew dik id-dar bħala rresidenza ordinarja tagħhom, filwaqt li fil-każ tal-garaxx il-bejgħ jista' jsir biss favur min ikollu titolu tajjeb fuq il-garaxx li jkun magħruf mill-awtorità kompetenti.

9. *Illi in oltre ai termini l-Artikolu 31 J tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Gvern ma jistax ipartat art jekk mhux f'kas ta' esproprjazzjoni u ghalhekk kull tpartit iehor huwa pprojbit bil-ligi, inkluz mela t-tpartit ta' sehemijiet minn fondi u proprjetajiet varji sabiex issir divizjoni. .*

10. *Illi mhux talli hekk talli l-esponenti in kwantu kerrej, ai termini tal-Artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu d-dritt l- ta' l-ewwel rifjut f'kas illi l-proprjeta li huwa jokkupa taht titolu ta kera tkun ser tinbiegh mill-Awtorita ta' l-Artijiet, dritt li mhux ser jigi offrut lilu jekk il-proprjeta tigi trasferita f'divizjoni. .*

11. *Illi ghalhekk ai termini tal-Artikoli 31 u 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Gvern jista biss ibiegh s-sehem li ghandu mill-fond in kwistjoni lill-esponenti, u lill-hadd aktar anzi huwa prekluz milli ibieghh jew jitrasferixxi lill-terzi, u anki kieku ghall-grazzja ta' l-argument ghandu dan d-dritt, u johrog l-proprjeta ghall-tender li ma*

jistax gia la darba dan huwa fond residenzjali okkupat b'lokazzjoni valida, l-esponenti xorta wahda ghandu d-dritt ta' l-ewwel rifjut.

12. *Illi in oltre ai termini tal-Artikolu 33 tal-Kap 573, kull trasferiment ta' proprjeta tal-Gvern li ma ssirx ai termini ta' dak li jippermetti l-att fl-Artikolu 31 hija nulla, anzi ai termini tal-Artikolu 34 tal-Kap 573 kull min jidher fuq l-att ta' trasferiment ikun hati ta' reat.*

13. *Illi in oltre jinghad illi ai termini tal-Kap 573 tal-Liggijiet ta' Malta, il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment ta' sehem indiviz u trasferiment ta' proprjeta shiha, u konsegwentament gia la darba t-trasferiment li qieghed jigi innegozjat mill-awtorita intimata ma jaqax taht wiehed mill-modi ta' trasferiment kontemplati fl-istess att, dan hu pprojbit bil-ligi.*

14. *Illi l-esponenti ghandu interess dirett f'dan it-trasferiment u dan mhux biss ghaliex ai termini tal-Kap 573, hu biss bhala inkwilin tal-fond ghandu d-dritt illi jakkwista s-sehem tal-Gvern mill-fond in kwistjoni, imma ukoll ghaliex hija ingustizzja li l-Awtorita intimata qegdha tinnegozja t-trasferiment tas-sehem tal-Gvern tal-proprjeta in kwistjoni ma terzi li irridu biss illi din il-proprjeta titwaqqa u tinbena fi blokka appartamenti, u b'dan b'riskju serju ta' zgumbrament ta' l-istess inkwlin.*

15. *Illi l-esponenti kien intavola mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1357/20 FDP fl-ismijiet premessi, li gie milqugh fil-5 ta' Novembru 2020 minn din il-Qorti, u li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

16. *Illi l-esponenti gia interpella lill-Awtorita intimata sabiex tiddesisti milli titrasferixxi s-sehem taghha mill-fond in kwistjoni lill-terzi u sabiex tirrikonoxxi lill-esponenti bhala l-inkwilin tal-fond u dan permezz ta' l-ittra ufficjali hawn annessa u mmarkata Dok B, pero, minkejja dan, hija baqghet inadempjenti.*

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna taqta u tiddeciedi l-kawza billi;

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 1531F(i) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew taht kull provediment tal-ligi iehor.*

2. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 31(g)(ii) tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta it-trasferiment tas-sehem ta' 4/5 jew kull sehem iehor li l-Gvern ta' Malta ghandu fil-fond 124, Triq Spinola, San Giljan jista biss issir lill-esponenti.*

3. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi kull trasferiment tas-sehem ta' 4/5 jew kull sehem iehor li ghandu Gvern ta' Malta tal-fond 124, Triq Spinola, San Giljan, li m'huwiex kontemplat fl-Artikolu 31 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u li m'huwiex lill-*

esponenti huwa pprojbit u ghalhekk konsegwentament tipprojbixxi t-trasferiment tas-sehem ta' 4/5 li l-Gvern ta' Malta ghandu fil-fond 124, Triq Spinola, San Giljan lill-Andrea Zammit Tabone u/jew terzi.

4. *Sussidjarjament tiddikjara u tiddeciedi illi ai termini ta' l-Artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta l-esponenti ghandu d-dritt ta' l-ewwel rifjut fuq kull trasferiment tas-sehem ta' 4/5 jew kull sehem iehor li l-Gvern ta' Malta ghandu mill-fond 124, Triq Spinola, San Giljan u Tordna lill-Awtorita intimata sabiex toffri l-istess dritt ta' l-ewwel rifjut lill-esponenti ghat-trasferiment tas-sehem in kwistjoni.*

Ra r-risposta ġuramentata tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fit-8 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi, in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti ma għandiex kompetenza ratione materiae sabiex tisma u tagħti l-ġudizzju tagħha vis a vis l-ewwel talba tal-attur u dan għaliex din it-talba hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera liema Bord hu stabbilit taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili;*
2. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel trid tiġi deċiża l-kwistjoni pendenti rigward id-dritt tal-attur għall-inkwilinaġġ, li kif diġa intqal, ma hijiex kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Kull jedd ieħor li qed jiġi mitlub mill-attur huwa intempestiv;*
3. *Illi l-proprjeta' numru 124, Triq Spinola, San Ġiljan tappartjeni fis-sehem ta' 4/5 lill-Awtorita' tal-Artijiet u fir-rimanenti porzjon lil terzi persuni. Din il-proprjeta' tifforma parti minn estate ta' numru ta' proprjetajiet li jappartjenu wkoll parzjalment lill-Awtorita' tal-Artijiet u parzjalment lill-istess terzi. Illi għal din ir-raġuni l-Awtorita' esponenti ddeċidiet illi tibda proċess fejn dawn il-proprjetajiet jiġu valutati sabiex jiġi stabbilit ukoll il-valur totali tal-estate. Ġaladarba dan il-proċess ikun finalizzat, l-Awtorita' tal-Artijiet ser tkun qed tniedi proċess sabiex il-proprjetajiet jiġu diviżi bejn is-sidien u dan sabiex ma tibqax fi stat ta' ko-proprjeta';*
4. *Illi għandu jiġi dikjarat li l-Awtorita' esponenti ma ħadet ebda passi la għall-bejgħ ta' din il-proprjeta' u lanqas għall-iżgumbrament tar-rikorrent;*
5. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intenzjoni tal-Awtorita' huwa sempliċiment illi tirregola l-pożizzjoni tagħha fir-rigward tan-numru ta' proprjetajiet li tagħhom hi ko-proprjetarja u dan fl-aħjar interess tar-Repubblika ta' Malta. Din id-diviżjoni qiegħda tiġi kkumparata ma' bejgħ meta fil-verita' id-diviżjoni tikkonsisti fl-assenjazzjoni tal-proprjetajiet a bażi tal-valutazzjonijiet li ġia' saru, sabiex il-proprjetajiet jinqasmu bejn l-Awtorita' esponenti u t-terzi ko-proprjetarji, jiġifieri id-diviżjoni hija biss proċess amministrattiv;*
6. *Illi inoltre, mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrent bħal donnu qiegħed jivvanta xi dritt tal-ewwel rifjut. Dan żgur illi ma huwiex il-każ, u dan għas-segwenti raġunijiet:*

i. L-Awtorita' esponenti ma hix se tbigħ il-proprjeta' in kwistjoni, l-intenzjoni tal-Awtorita' hija sempliċiment dik li tamministra l-beni tagħha bl-aħjar mod li tista'. Għalhekk, l-Awtorita' qiegħda sempliċiment tagħmel diviżjoni li, apparti li hi permessibbli skont il-Kodiċi Ċivili, b'differenza minn dak li qal l-attur, hija wkoll permessibbli skont l-artikolu 31(f) tal-Kap 573;

ii. Illi, dato ma non concesso li l-inkwilin rikonoxxut ikollu dritt tal-ewwel rifjut, dan ma japplikax għar-rikorrent għax kif jgħid hu stess, lanqas biss ma hu formalment rikonoxxut mill-Awtorita' esponenti bħala l-inkwilin tal-proprjeta' konċernata;

iii. Illi, apparti mill-fatt illi dan id-dritt vantat huwa diskrezzjonali, id-dritt tal-ewwel rifjut kif stabbilit taħt l-Artikolu 32 tal-Kap 573 japplika biss fil-każ ta' offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern. Dan ifisser li fil-każ ta' diviżjoni, dato ma non concesso illi r-rikorrent huwa rikonoxxut, xorta waħda ma jgawdix mid-dritt tal-ewwel rifjut jekk issir diviżjoni, bħal fil-każ odjern;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur qiegħed jokkupa proprjeta', mingħajr ma hu validament rikonoxxut mill-Awtorita' esponenti u qiegħed ukoll iżomm lis-sidien ta' din il-proprjeta' milli jamministrawha fl-aħjar interess mhux biss tal-ko-proprjetarji iżda anke tal-Gvern ta' Malta. Dan minnhu nfih huwa abbuż ta' dritt, fejn għalkemm d-diviżjoni per se ma hix se xxekkel id-drittijiet tal-okkupant, (li lanqas biss ma hu rikonoxxut), l-okkupant qiegħed jostakola din id-diviżjoni;

8. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur irid jipprova l-interess ġuridiku tiegħu biex jipproponi l-kawża u dan għar-raġuni li, kif diġa ġie spjegat, l-attur lanqas huwa inkwilin tal-proprjeta' mertu tal-kawża;

9. Illi, f'kull każ, il-pretensjonijiet tal-attur huma kollha bbażati fuq ipotesi u huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra illi permezz ta' sentenza datata 12 ta' Ottubru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqgħat l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorita` initimata u ddeċidiet li l-mertu ta' din il-kawża kien ta' kompetenza ta' dan il-Bord u għalhekk ittrasferiet l-atti għal quddiemu;

Ra illi din il-kawża ġiet riassenjata quddiem dan il-Bord kif presjedut fid-19 ta' Frar 2024;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Ra illi dan ir-rikors tħalla għal-lum għal sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda b'din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li huwa, bħala inkwilin tal-fond numru 124, Triq Spinola, San Ġiljan, għandu d-dritt tal-ewwel rifjut f'każ ta' trasferiment ta' xi sehem li l-Gvern għandu fil-fond in kwistjoni, u li allura kwalunkwe trasferiment tal-istess sehem li ma huwiex kontemplat f'Artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta versu terzi huwa pprojbit.

Illi fil-proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u quddiem dan il-Bord tressqu s-segwenti provi, u ċioe`:

Ir-rikorrent xehed illi huwa jikri l-fond in kwistjoni mingħand l-Uffiċju Konġunt u mingħand ċertu Hilaire Vincenti, illum mejjet. Spjega li l-fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tiegħu minn mindu kellu ċirka għaxar (10) snin u dejjem baqa' jgħix fl-istess fond, anke wara li ġew neqsin il-ġenituri tiegħu. Kompla jistqarr illi missieru kien ġie nieqes fl-2008 u ommu fl-2016 u wara li ġew neqsin, huwa kien ġie rikonoxxut bħala l-inkwilin minn Hilaire Vincenti.

Reuben Bonnici, uffiċjal ta' ARMS Ltd., esebixxa diversi kontijiet tad-dawl u ilma relatati mal-fond in kwistjoni mis-snin 2015 sas-sena 2021.

Monalisa Soler xehdet illi hija n-neputija tar-rikorrent u li zijuha huwa ġuvni u li kien baqa' jgħix man-nanniet tagħha tul ħajtu kollha.

Elaine Azzopardi xehdet illi hija ilha ħabiba tar-rikorrent għal madwar erbgħin (40) sena u taf li r-rikorrent dejjem għex fid-dar in kwistjoni kemm ilha tafu.

Illi l-Awtorita` intimata pproduċiet bħala xhud lil **Dr. Marisa Grech** li xehdet li l-Awtorita` intimata kienet bdiet proċess biex issir diviżjoni ta' numru ta' proprjetajiet ma' terżi, liema proċess waqaf in vista li kien ġie milqugħ Mandat t'Inibizzjoni sabiex l-Awtorita` intimata ma tiddisponix minn kwalunkwe sehem li l-Gvern jista' għandu mill-fond in kwistjoni. Spjegat li għalhekk kien intlaħaq ftehim mat-terz biex tiġi esplorata diviżjoni. Kompliet tgħid li biex issir id-diviżjoni kien

neċessarju li jiġi determinat il-valur ta' kull proprjeta` u wara tali proċess, l-Awtorita` kellha ħsieb li tikseb l-approvazzjoni tal-Parlament sabiex permezz ta' riżoluzzjoni speċjali tkun tista' ssir l-istess diviżjoni. Hija xehdet ukoll illi xi snin ilu kienet saret talba minn terzi oħra biex jixtru sehem il-Gvern mill-fond in kwistjoni pero` din it-talba ġiet rifjutata. Fir-rigward tal-pożizzjoni tar-rikorrent, hija stqarret illi l-Awtorita` intimata qatt ma rrikonoxxiet lill-istess bħala inkwilin tal-fond *de quo* u lanqas l-istess Awtorita` qatt irċeviet xi talba da parti tiegħu sabiex jiġi hekk rikonoxxut. Hija spjegat li r-rikonoxximent ta' inkwilin mhux wieħed awtomatiku min-naħa tal-Awtorita` iżda jkun jeħtieġ li jsiru verifiki biex jiġi aċċertat li r-rekwiżiti stabbiliti f'artikolu 1531F tal-Kodiċi Civili, kif kien fis-seħħ fil-mument li ġiet nieqsa omm ir-rikorrent, kienu sodisfatti.

Hija kompliet tgħid illi, fi kwalunkwe każ, anke jekk ir-rikorrent jiġi rikonoxxut bħala inkwilin, id-diviżjoni li xtaq jagħmel il-Gvern ma kinitx se xxekkel id-drittijiet tiegħu. Fir-rigward tal-mod kif il-Gvern jista' jitrasferixxi l-art pubblika, ix-xhud spjegat illi hemm diversi metodi kif dan jista' jsir ai termini tal-artikolu 31 tal-Kapitou 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-fajl li ġie ppreżentat mill-Awtorita` intimata jirriżulta illi fit-8 ta' Ġunju 2019, Mona Soler kitbet lill-Uffiċju Konġunt għan-nom tar-rikorrent. Flimkien mal-ittra tagħha, is-Sinjura Soler bagħtet ċekk li jkopri l-kera tal-fond in kwistjoni għall-perjodu mill-15 ta' Ġunju 2019 sal-14 ta' Settembru 2019.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi indirizzata hija l-ewwel talba tar-rikorrent, u ċioe` irid jiġi stabbilit jekk huwa jikkwalifikax bħala inkwilin tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 1531F (i) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien *in vigore* fil-mument tal-mewt ta' omm ir-rikorrent.

Illi ċ-ċitat artikolu, illum abolit, kien jgħid hekk:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:

Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin.

Illi fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrent irnexxielu jipprova, kemm tramite x-xhieda mressqa minnu u kemm tramite r-Reġistri Elettorali u l-kontijiet tad-dawl u ilma illi huwa ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni għal snin twal u li baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu, l-inkwilini oriġinali, sal-mewt tagħhom. Illi għaldaqstant, fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrent, għalkemm ma jirriżultax li ressaq xi talba formali sabiex jiġi rikonoxxut mill-Awtorita` intimata bħala inkwilin, di fatti huwa jissodisfa r-rekwiżiti hawn fuq elenkati u għalhekk għandu jiġi rikonoxxut fil-kirja tal-fond *de quo*.

Illi stabbilit illi r-rikorrent huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni, il-Bord se jgħaddi issa biex jinvesti l-kwistjoni jekk dak li qed jisħaq fuqu r-rikorrent huwiex legalment korrett jew mod ieħor.

Illi mill-provi jirriżulta illi l-Gvern xtaq jikkonsolida t-titolu tiegħu fuq diversi proprjetajiet li huwa għandu ma' terzi. Di fatti, l-Awtorita` intimata, *qua* amministratur tal-artijiet pubbliċi kienet bdiet proċess

sabiex issir valutazzjoni ta' kull proprjeta` mertu tad-diviżjoni sabiex eventwalment, wara li ssir tali stima, tressaq talba quddiem il-Parlament sabiex tiġi approvata l-istess diviżjoni b'riżoluzzjoni parlamentari. Mill-fajl ippreżentat mill-Awtorita` intimata jirriżulta illi t-trattativi dwar din id-diviżjoni ilhom għaddejin snin, saħansitra minn qabel ma ġiet imwaqqfa l-Awtorita` intimata. Madanakollu dan il-proċess twaqqaf peress li r-rikorrent kien intavola Mandat ta' Inibizzjoni sabiex ma jsir ebda trasferiment ta' dan it-tip, liema Mandat kien ġie milqugħ mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Novembru 2020.[1]

Illi di piu`, apparti li r-rikorrent qiegħed jisħaq illi t-trasferiment ta' sehem mill-fond in kwisjtoni li jrid jagħmel il-Gvern ma jistax isir bil-mod kif kien se jsir, f'każ li l-Gvern ikun se jiddisponi minn tali sehem, huwa għandu jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi ai termini tal-artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Gvern għandu a disposizzjoni tiegħu diversi metodi ta' trasferiment ta' art pubblika, fejn waħda minn dawn il-metodi hija fil-fatt ***"skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment".***[2]

Illi r-rikorrent qiegħed jargumenta illi tali metodu ma hux disponibbli għall-Gvern ladarba hawn si tratta ta' **<u>dar residenzjali</u>**, u li għalhekk għandu jiġi applikat artikolu 31 (g) (ii) li jgħid illi l-bejgħ ta' tali fond jista' jsir biss favur dik il-persuna li tkun qed tagħmel użu mill-istess dar bħala r-residenza ordinarja tagħha, fejn allura jiskatta wkoll Artikolu 32 tal-Kapitolu 573 li kwalunkwe offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern jistgħu jkunu suġġetti għad-dritt tal-ewwel rifjut lill-kerrej li jokkupa l-istess fond.

Illi l-Bord fehem illi l-Gvern kien se jagħmel diviżjoni tad-diversi proprjetajiet li kellu ma' terzi biex jikkonsolida t-titolu tiegħu u b'hekk ikollu s-sehem sħiħ u kontroll aħjar ta' numru ta' proprjetajiet. Illi fil-fehma tal-Bord dan jidħol fil-parametri tal-aħjar amministrazzjoni tal-art pubblika li hija fdata f'idejn l-Awtorita` intimata. Illi l-Bord jirrileva illi

---

[1]Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1375/20 a fol. 156 *et sequitur*

[2] Artikolu 31 (ċ) tal-Kaptilu 573 tal-Ligiiet ta' Malta

peress li l-Gvern ġie inibit milli jkompli bid-diviżjoni, ma jirriżultax liema proprjetajiet kienu se jsiru proprjeta` assoluta tal-Gvern u liema kienu dawk li se jkunu proprjeta` assoluta tat-terz. Madanakollu, minn dokument ippreżentat fil-fajl tal-Awtorita` jirriżulta li l-fond in kwistjoni u fond ieħor adjaċenti, fost proprjetajiet oħra, kienu se jiġu assenjati lit-terz.[3] Madanakollu dan il-Bord ma għandux informazzjoni jekk il-metodu ta' diviżjoni kienx għadu applikabbli stante li l-Awtorita` kienet fil-proċess li tikseb valutazzjoni ta' kull proprjeta`.

Illi l-Awtorita` intimata targumenta illi anke jekk semmai il-fond in kwistjoni jiġi trasferit lit-terz, l-inkwilin m'hu se jsofri ebda preġudizzju stante li għandu kirja protetta.

Illi filwaqt li dan il-Bord huwa konsapevoli ta' dak li jistipula artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe` li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' fil-komunjoni ta' beni, huwa tal-fehma wkoll illi l-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi tirregola, fost affarijiet oħra, l-amministrazzjoni tal-art tal-Gvern, huwa liġi speċjali u kwindi hawn għandu japplika l-prinċipju li *lex specialis derogat generalis*. Di fatti, l-Bord jagħmel referenza għad-diskors li għamlet is-Segretarju Parlamentari għall-Ippjanar u s-Simplifikazzjoni Amministrattiva fis-seduta Parlamentari tat-3 ta' April 2017 waqt it-Tieni Qari tal-Abbozz ta' Liġi Dwar Artijiet tal-Gvern, u ċioe`:

Sur President, permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi se jkun hemm numru ta' liġijiet li mhux se jibqgħu fis-seħħ bħala kapitli kif inhuma llum għax se jiġu kkonsolidati kollha f'dan l-Att.

Qed nirreferi għall-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, Kap. 88, għall-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, Kap. 169, għall-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, Kap. 228, għall-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, Kap. 268, għall-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet, Kap. 448, għal żewġ artikli mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, għal ftit artikli mill-Kodiċi Ċivili u hemm ukoll xi ftit artikli mill-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199. Dawn

[3] A fol. 270 tal-proċess tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

se jiġu kkonsolidati f'liġi waħda. ***B'hekk, min ikun irid jara xi tgħid il-liġi dwar it-trasferimenti tal-artijiet m'għandux għalfejn iħares lejn miljun liġi u joqgħod attent li jqabbel konċett ta' liġi ma' konċett ta' liġi oħra. Issa wieħed kemm jirreferi għall-Att dwar Artijiet tal-Gvern.***[4]

Illi għalhekk filwaqt li ai termini tal-Kodiċi Ċivili, il-Gvern għandu kull dritt li ma jibqax fi stat ta' koproprjeta` ma' terzi, ai termini tal-Kapitolu 573, f'każ li jkun se jsir il-bejgħ ta' **dar residenzjali**, din tista' tinbiegħ biss lil dawk il-persuni li jkunu qed jokkupawha bħala d-dar residenzjali tagħhom. Huwa proprju għalhekk li r-rikorrent qed jinsisti li l-Gvern ma jistax jipproċedi bit-trasferiment ta' sehemu mill-fond in kwistjoni lil terzi.

Illi l-Bord ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni u għalkemm fid-dibattiti li saru fil-Kumitat għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġijiet, fis-seduta Numru 504 tal-10 ta' April 2017, il-klawsola 31 tal-Kapitolu 573 ġiet diskussa fit-tul ma ntefa' ebda dawl fuq l-interpretazzjoni tad-diversi metodi ta' trasferiment, u ċioe` jekk hemmx xi gradwatorja kif dawn għandhom jiġu eżerċitati.

Illi l-Bord jinnota illi filwaqt li min-naħa waħda dak li kien se jagħmel il-Gvern kien possibilment fl-aħjar interess tiegħu sabiex jikkonsolida t-titolu tiegħu fuq għadd ta' proprjetajiet li sal-lum għandu biss sehem indiviz minnhom, jirriżulta li ma ħax kont illi waħda, jew possibilment iżjed, minn dawn il-proprjetajiet hija fond residenzjali.

Illi fil-fehma tal-Bord dak li qiegħed jargumenta r-rikorrent huwa fattwalment korrett. Illi filwaqt li huwa minnu li l-Gvern għandu biss sehem mill-fond in kwistjoni, jekk l-istess sehem jiġi trasferit lil terzi, ifisser illi r-rikorrent m'hu se jkun jista' qatt jeżerċita d-dritt tiegħu ai termini tal-Artikolu 31 (g) (A) (ii) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif diġa` ingħad iktar 'il fuq, s'issa m'hemm ebda ċertezza li sehem il-Gvern mill-fond in kwistjoni se jiġi trasferit lit-terz, pero` l-possibilita` qiegħda hemm.

Illi għaldaqstant, filwaqt li l-Bord jirribadixxi illi dak li kien se jagħmel il-Gvern huwa pass li anke l-liġi ċivili tikkontemplah, madanakollu l-

[4] Enfasi tal-Bord

istess pass irid isir bi tħaris tal-liġi speċjali li tagħti privileġġ lil min ikun jirrisjedi f'fond tal-Gvern li jixtri hu l-istess fond, anke jekk hawn si tratta ta' ishma u mhux ta' sehem sħiħ.

Illi finalment ir-rikorrent ressaq ukoll talba biex jiġi dikjarat illi huwa għandu jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut f'każ ta' trasferiment ta' sehem il-Gvern fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Illi ai termini tal-Artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, id-dritt tal-ewwel rifjut mhux xi obbligu tassattiv fuq l-Awtorita` intimata. Di fatti, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Charles Fenech et vs Awtorita` tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tal-15 ta' Marzu 2023 fejn intqal is-segwenti:

Din il-Qorti tqis li dawn il-pretensjonijiet tal-appellanti huma għal kollox ipotetiċi u mingħajr bażi. Huwa minnu li fil-preżent l-Awtorità għandha policy u skema li tgħid li min għandu proprjetà, jista' jitlob id-dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-Awtorità tal-Artijiet toħroġ għall-bejgħ xi porzjon art adjaċenti għall-art tiegħu. Minn imkien iżda ma jirriżulta li persuna tista' titlob garanzija li ser tingħata tali jedd f'każ li xi darba l-Awtorità tal-Artijiet tiddeċiedi li tiddisponi minn art li tkun adjaċenti għal dik ta' min jitlob il-garanzija, kif qegħdin jippretendu l-appellanti. Jista' per eżempju jagħti l-każ li jkun hemm tibdil fil-policy jew fil-liġi, jew li jkun hemm tibdil fil-mod kif jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, f'każ li jiġi deċiż li dan għandu jibqa' jingħata.

Illi għalkemm il-pretensjoni tal-ewwel rifjut fil-każ odjern hija bażata fuq ċirkostanzi differenti, u ċioe` stante li r-rikorrent huwa l-kerrej tal-fond in kwistjoni, fil-fehma tal-Bord, l-istess insenjament għandu japplika għall-każ *de quo*. Fl-aħħar mill-aħħar, anke jekk wieħed ikollu jinjora għal kollox id-dritt tal-ewwel rifjut ai termini tal-artikolu 31 tal-Kapitolu 573, xorta waħda l-inkwilin għandu dak il-privileġġ imsemmi iktar 'il fuq li l-bejgħ tal-fond li huwa jkun qed jokkupa jista' jsir biss favur tiegħu. Għaldaqstant il-Bord ma jqisx illi dak li qiegħed jitlob ir-rikorrent permezz tar-raba' talba tiegħu jista' jiġi milqugħ minn dan il-Bord.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata bil-mod segwenti, u ċioe`:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi r-rikorrent huwa l-inkwilin tal-fond 124, Triq Spinola, San Ġiljan;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 31(g) (A) (ii) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta it-trasferiment tas-sehem ta' 4/5 jew kull sehem ieħor li l-Gvern ta' Malta għandu fil-fond 124, Triq Spinola, San Ġiljan jista' biss isir lir-rikorrent;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi kull trasferiment tas-sehem ta' 4/5 jew kull sehem ieħor li għandu l-Gvern ta' Malta tal-fond 124, Triq Spinola, San Ġiljan, li m'huwiex kontemplat fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u li m'huwiex lir-rikorrent huwa pprojbit u għalhekk konsegwentement jipprojbixxi t-trasferiment tas-sehem ta' 4/5 li l-Gvern ta' Malta għandu fil-fond 124, Triq Spinola, San Ġiljan lil Andrea Zammit Tabona u/jew lil terzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-Awtorita` intimata filwaqt li l-ispejjeż relatati mas-sentenza deċiża fit-12 ta' Ottubru 2023 għandhom ikunu a karigu tar-rikorrent.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur